

AUTO INTERLOCUTORIO No. 102
JUZGADO VEINTISIETE CIVIL MUNICIPAL

Santiago de Cali, veintitrés (23) de enero de dos mil veintitrés (2023)

Ref. Ejecutivo

Demandante: Edificio Torre Ferra – P.H.

Demandados: Jeffer Casierra y Guesner Cifuentes Campaz

Rad: 2022-00725-00

ASUNTO

Se procederá a decidir el recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuesto por el apoderado de la demandante contra el numeral segundo de la parte resolutive del auto proferido el 15 de diciembre de 2022, por medio del cual se denegó el decreto del mandamiento de pago frente a las cuotas de seguros y otros cobros.

CONSIDERACIONES

1.- A través del numeral segundo de la parte resolutive del auto proferido el 15 de diciembre de 2022, el juzgado denegó el decreto del mandamiento de pago frente a los conceptos de cuotas de seguros y otros cobros, al considerar que no se encontraban los presupuestos señalados en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001.

2.- Inconforme, el apoderado del demandante interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación contra el auto anterior, manifestando en esencia su descontento respecto a la decisión de este Despacho, argumentado que la Ley 675 de 2001, permite el cobro de cuotas extras aprobadas por la mayoría de los propietarios para el mantenimiento y seguridad de la copropiedad, y que, en este caso, la asamblea por unanimidad aprobó la póliza del seguro multirriesgo facturado como cuota extra. En apoyo a sus dichos, aportó el Acta Número 10/12 del 21 de febrero de 2012.

2.1 Sostiene además que, debido a que los propietarios no han cancelado las cuotas ordinarias y extraordinarias, se adelantó proceso ejecutivo para la recuperación de los rubros adeudados, entre ellas la obligación de cuotas extraordinarias (Cuotas Seguros) conforme al numeral 4º del artículo 51 y el canon 58 de la Ley 675 de 2001.

2.2. Que, bajo las anteriores circunstancias, la ley no exige como requisito la presentación de las de las actas de asamblea para que se configure un título claro, expreso y exigible, habiendo presentado la demanda con todos los requisitos

exigidos por la ley y como prueba principal el título ejecutivo expedido por el administrador donde es exigible las cuotas extraordinarias. Cita para ilustración la sentencia C 929 de 2007 de la Honorable Corte Constitucional.

3.- Descendiendo al caso concreto, sea lo primero advertir que, examinados los argumentos esgrimidos por el recurrente, frente a la negación del Juzgado de librar mandamiento de pago respecto a las cuotas por concepto de seguros, no encuentra el Despacho, razón alguna para revocar el auto recurrido.

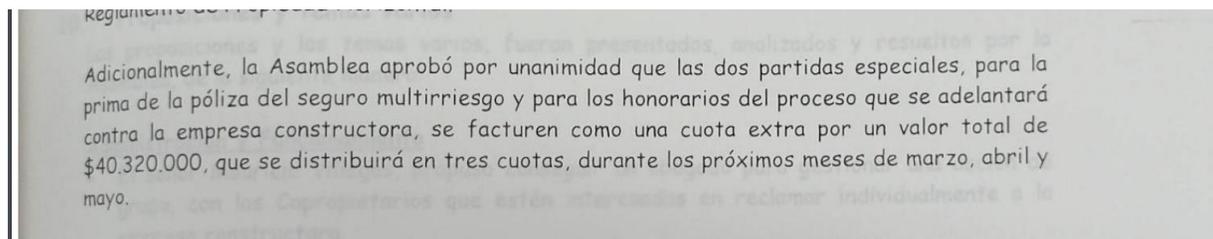
3.1.- En efecto, esta operadora se sostiene en las razones esbozadas en el auto fustigado, como quiera que, si bien es cierto de conformidad con lo establecido en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, el título ejecutivo contentivo de la obligación, lo constituye solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional, también lo es que se debe tener en cuenta que las cuotas de administración se fijan de acuerdo con el presupuesto previamente elaborado y aprobado por la Asamblea de la Propiedad Horizontal, de manera que, la desestimación del Despacho se soporta en la ausencia de prueba siquiera sumaria donde se verificara la ocurrencia de los conceptos que por cuotas de seguro pretenden ser trasladados a los propietarios deudores.

Amén de lo expuesto, es que el artículo 78 del mismo reglamento, prevé que las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán cuotas periódicas de administración y sostenimiento a cargo de los propietarios de los inmuebles; a su vez, el numeral 4° del artículo 38 de la misma ley, establece que a la Asamblea General de Propietarios le corresponde “... *Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso...*”.

Es decir, que las cuotas de administración soportadas por las contribuciones que deben realizar cada copropietario deben estar contenidas en el Acta de Asamblea aprobada por aquellos, razón por la que para esta juzgadora no resulta claro, que se hagan cobros adicionales a ellas como los conceptos de “*cuotas de seguros*” y “*otros cobros*”, y más cuando el abogado actor categoriza a las cuotas por seguro que aquí se reclaman, como cuotas extraordinarias, cuando en el título ejecutivo arrimado aquellas no aparecen como tales.

Ahora, con el recurso de reposición, fue allegada el Acta de Asamblea No. 10/12 del 21 de febrero de 2012. Acta que, dígase de una vez, no acredita la causación de las cuotas que por concepto de seguros se reclaman. Así, nótese que, en esa oportunidad, la Asamblea aprobó dos partidas especiales para la prima de seguro multirriesgo, más allí no se indicó que aquellas “partidas” o cuotas serían

permanentes, es más, la establecen para ser pagaderas durante 3 meses (marzo, abril y mayo) de 2012.



Luego entonces, no hay claridad frente a la causación de los cobros que por “cuotas de seguro” y “otros conceptos” se pretende ejecutar al demandado, siendo claro que la certificación que expide el Administrador de la P.H., al tenor de lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, debe referirse sólo “... *al cobro de multas u obligaciones pecuniarias **derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias**, con sus correspondientes intereses...*”.

Sean suficientes los anteriores planteamientos, para que el proveído recurrido se mantenga incólume. Sin más consideraciones, el Juzgado

RESUELVE:

PRIMERO: MANTENER incólume el auto objeto de reproche, conforme a las razones esbozadas en precedencia.

SEGUNDO: CONCEDER el recurso de apelación, propuesto de manera subsidiaria en el efecto devolutivo, conforme al tenor del numeral 4° del artículo 321 del C.G.P. Por Secretaría envíese el expediente digital a la oficina de reparto para que su conocimiento sea asignado a los Jueces Civiles del Circuito.

Notifíquese,

LORENA MEDINA COLOMA

JUEZ

JUZGADO 27 CIVIL MUNICIPAL CALI

EN ESTADO No. **009** DE HOY **24 DE ENERO DE 2023** NOTIFICO PROVIDENCIA ANTERIOR.

GUSTAVO ADOLFO ARCILA RIOS
SECRETARIO